

**AKIBAT HUKUM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
YANG TIDAK SESUAI DENGAN HUKUM POSITIF INDONESIA  
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PACITAN NOMOR  
04/Pdt.G/2010.PN.PCT)**

**Putri Widiastriana, Rachmi Sulistyarini, SH, MH,  
Amelia Sri Kusuma Dewi, SH., M.Kn**

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Email : [putriwidi976@gmail.com](mailto:putriwidi976@gmail.com)

**Abstrak**

Penyaluran dana pinjaman kredit dilakukan oleh pihak bank selaku lembaga perantara keuangan kepada masyarakat yang membutuhkan modal yang dituangkan dalam suatu perjanjian sebagai landasan hukum diantara para pihak (kreditor dan debitor). Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kemudahan bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji atau wanprestasi. Undang-Undang Hak Tanggungan eksekusi atas benda jaminan Hak Tanggungan dapat ditempuh melalui 3 (tiga) cara, yaitu parate eksekusi, title eksekutorial dan penjualan dibawah tangan. Namun di dalam praktek masih ditemukan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang tidak sesuai dengan aturan hukum positif. Berdasarkan hal tersebut maka diperlukan penegakan hukum atas pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan.

Kata Kunci : Akibat Hukum, Eksekusi Hak Tanggungan, Hukum Positif

**Abstract**

Channeling the fund in the form of loans or credit is committed by the bank as the financial intermediary institutions for communities who need capital fund. It is set forth in an agreement as the legal basis between the parties (debtor and creditors). Mortgage Act provides convenience for the creditors who hold a mortgage right if there's any default or tort. Mortgage Act of the collateral mortgage object execution can be held or implemented through three (3) ways, namely by parate executie, executorial title and illegal sales. But in practice, we still found that the mortgage execution is not implemented properly by positive law. Thus, a better law enforcement is required for the auction of mortgage execution in Indonesia

Keywords: Legal Consequences, Mortgage execution, Positive Law

## A. PENDAHULUAN

Penyaluran dana pinjaman kredit dilakukan oleh pihak bank selaku lembaga perantara keuangan kepada masyarakat yang membutuhkan modal, selalu dituangkan dalam suatu perjanjian sebagai landasan hukum diantara para pihak (kreditor dan debitor). Adanya perjanjian pinjam-meminjam uang tersebut, maka mutlak diperlukan solusi hukum bagi adanya lembaga jaminan agar memberikan kepastian bagi pengembalian pinjaman tersebut.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kemudahan bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji atau wanprestasi, berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b Undang-Undang Hak Tanggungan eksekusi atas benda jaminan Hak Tanggungan dapat ditempuh melalui 3 (tiga) cara, yaitu :

- a. *Parate executie*;
- b. *Title executorial*;
- c. Penjualan dibawah tangan.

Ketiga eksekusi Hak Tanggungan tersebut diatas masing-masing memiliki perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya, seperti dimaksud untuk *parate executie* karena wanprestasi biasanya melakukan eksekusi sendiri melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Dan Negara Lelang (KPKNL) tersebut dan pelaksanaannya lebih singkat, *title executorial* atau berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang tunduk pada Hukum Acara Perdata sebagaimana yang diatur dalam Pasal 224 HIR/258 Rbg, dalam pelaksanaannya harus melalui penetapan Ketua Pengadilan maka memerlukan waktu yang tidak singkat, sedangkan eksekusi penjualan dibawah tangan pelaksanaan harus memenuhi beberapa persyaratan yang antara lain adanya kesepakatan antara pemberi Hak Tanggungan (debitor) dengan pemegang Hak Tanggungan (Kreditor).

Setelah berlakunya Undang-Undang No.4 Tahun 1996, pihak bank selaku kreditor jarang melakukan lelang melalui Pengadilan walaupun sudah ada *addendum* melakukan lelang ke pengadilan, akan tetapi dengan adanya putusan MARI No. 3210 K/Pdt.G/1984 dan Buku II MARI edisi tahun 2007 Pedoman Mahkamah Agung

Republik Indonesia yang mengharuskan adanya fiat eksekusi melalui Pengadilan. Kenyataannya pihak kreditor dalam melaksanakan proses lelang tanpa melalui Pengadilan, sehingga berdampak mempengaruhi peminat pembeli lelang, sebab sering terjadi banyak hambatan pada saat pengosongan karena lelang tidak melalui Pengadilan. Jadi prosedurnya untuk pelaksanaan lelang yang sudah ada *addendum* (perjanjian) yang memilih ke pengadilan tetap melalui fiat eksekusi dari ketua pengadilan dimana objek Hak Tanggungan tersebut berada.<sup>1</sup>

Hukum Positif Indonesia dalam pasal 1320 ayat 4 KUH Perdata dan Pasal 224 HIR mengenai memberikan Hak Tanggungan sudah mengatur antara pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan atas Akta Pembuat Hak Tanggungan (APHT) wajib hadir dihadapan notaris (PPAT) dan selanjutnya terbit menjadi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT), tetapi teorinya tidak seperti itu, kenyataannya bila pihak pemberi Hak Tanggungan tidak bisa hadir akan dibuatkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan terjadi 2 (dua) perbuatan hukum yaitu Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan serta Kuasa Menjual, padahal hukum positif di Indonesia mengenai Hak Tanggungan pasal 15 ayat (1) sudah ada tata cara dan aturan secara perundang-undangan atas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut.

## **B. MASALAH**

Bagaimana akibat hukum mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang tidak sesuai dengan hukum positif indonesia pada kasus putusan pengadilan negeri No. 04/Pdt.G/2010/PN.Pct ?

## **C. PEMBAHASAN**

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian dengan jenis yuridis normatif digunakan untuk mengkaji mendalam mengenai akibat hukum pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang tidak sesuai dengan hukum positif yang ditinjau dari Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996. Penelitian ini

---

<sup>1</sup>Herowati Poesoko, *Op.cit*, hlm 5-7

memfokuskan untuk mengkaji penalaran kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Statute Approach* (Pendekatan Perundang-Undangan) dan *Case Approach* (Pendekatan Kasus). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai akibat hukum pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, sedangkan pendekatan kasus digunakan untuk meneliti mengenai penyalahgunaan keadaan dalam aturan yang telah diatur.

Langkah pembahasan dilakukan dengan menggunakan penalaran yang bersifat deduktif-induktif. Selain itu juga digunakan pembahasan dengan penafsiran atau interpretasi gramatikal.

## **1. Gambaran Kasus Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Sesuai dengan Hukum Positif Indonesia**

### **a. Kedudukan dalam Para Pihak**

Penggugat :

1. **Ciptono ;**
2. **Mujiono.**

Bahwa Ciptono dan Mujiono sebagai debitor yang melakukan peminjaman rekening koran di BRI Pacitan yang tujuannya untuk membuka usaha di pasar Baleharjo dan dirugikan atas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Tergugat :

**PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK Kantor Cabang Pacitan**, Bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia TBK Kantor Cabang Pacitan sebagai tergugat yang memberikan pinjaman rekening koran (kreditor) dan melakukan pelanggaran yang tidak diperbolehkan dengan perundang-undangan yang berlaku di Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Turut Tergugat :

**Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, UP KPKNL Madiun**, Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang sebagai turut tergugat karena telah melaksanakan Pelaksanaan Lelang dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diperbolehkan dengan perundang-undangan yang berlaku.

## **b. Kedudukan Perkara**

Para penggugat (ciptono dan mujiono) pada tahun 2005 mengambil kredit rekening koran di BRI Pacitan tujuannya untuk usaha membeli kios dipasar Baleharjo Pacitan. Awal usaha yang dilakukan oleh para penggugat berjalan dengan lancar kurang lebih satu tahun, sehingga angsuran rekening koran di BRI Pacitan berjalan dengan lancar, tanpa disangka munculah kebakaran dipasar Baleharjo Pacitan yang ikut melanda kios para penggugat hingga terbakar habis tanpa ada sisanya. Suatu hari para penggugat berniat untuk mencari sumber penghasilan lain dengan cara menambah lagi hutang rekening koran di BRI Pacitan dengan membuat *addendum* baru untuk usaha angkutan dan akhirnya dibelikan mobil dump truck tujuan ikut proyek PLTU di Sudimoro Pacitan agar bisa membayar angsuran rekening koran di BRI Pacitan tiap bulan. Usaha penggugat berjalan lancar kurang lebih 6 (enam) bulan bisa membayar rutin angsuran rekening koran di BRI Pacitan, selanjutnya penggugat mengalami musibah lagi kecelakaan dump truck di Sudimoro yang dimana kendaraannya hancur dan tidak bisa diperbaiki. Kemudian kendaraan dijual dengan kondisi hancur dan rugi, tetapi para penggugat tetap berusaha untuk membayarkan angsuran rekening koran di BRI Pacitan walaupun modal usaha kerjanya telah habis. Pada tahun 2010, penggugat melalui Lembaga Perlindungan Konsumen (LPK) Pacitan mengajukan permohonan ke BRI Pacitan pembayaran pokok pinjaman dengan perhitungan pinjaman pokok yang dikurangkan pembayaran seluruh angsuran yang lunas, serta bunga dibekukan dan ditiadakan sehubungan jaminan Surat Hak Milik (SHM) No. 42 atas nama Mujiono.

## **c. Dalam Putusan Hakim**

Putusan Pengadilan Negeri Pacitan No. 04/Pdt.G/2011/PN.Pct, tanggal 29 September 2011:

1. Dalam Provisi  
“Menolak permohonan provisi para penggugat untuk seluruhnya”.
2. Dalam Konvensi (Eksepsi)  
“Menolak eksepsi tergugat dan turut tergugat untuk seluruhnya”.
3. Dalam Pokok Perkara

“Menolak gugatan para penggugat untuk seluruhnya”.

4. Dalam Rekonvensi

- a. Mengabulkan gugatan penggugat rekonvensi untuk sebagian;
- b. Menyatakan tergugat rekonvensi/penggugat I konvensi telah wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Kredit No. 64 tanggal 21 September 2005 dibuat dihadapan notaris Yanti Komalawati, SH dengan perubahan-perubahannya yang perubahan terakhirnya adalah dengan Akta *addendum* Perjanjian Kredit No. 75 tanggal 28 Oktober 2009;
- c. Menghukum tergugat rekonvensi/penggugat I Konvensi untuk membayar tunggakan fasilitas kredit per 18 Mei 2011 adalah sebesar Rp. 184.274.460 (seratus delapan puluh empat juta dua ratus tujuh puluh empat ribu empat ratus enam puluh rupiah);
- d. Menolak gugatan selebihnya dari penggugat rekonvensi/tergugat konvensi.

5. Dalam Konvensi/Rekonvensi

“Menghukum penggugat konvensi/tergugat rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 841.000 (delapan ratus empat puluh satu ribu rupiah)”.

Setelah adanya putusan perkara di tingkat Pengadilan Negeri Pacitan, pihak tergugat mengajukan banding. Di tingkat Pengadilan Tinggi Majelis Hakim mengadili pada Tanggal 25 Mei 2012 Majelis Hakim perkara aquo memutus, dengan amar :

1. Menerima permohonan banding dari kuasa para tergugat/pembanding;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pacitan tanggal 29 September 2011, No. 04/Pdt.G/2011/PN.PCT yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum para tergugat/pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Para penggugat mengajukan kasasi atas putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dan dalam putusan tingkat Kasasi Majelis Hakim perkara No. 3494 K/PDT/2012 tanggal 4 September 2014 memutus, dengan amar :

1. Menolak permohonan kasasi dari para pemohon kasasi yaitu Ciptono, Mujiono dan Wasiti;
2. Menghukum para pemohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah).

Dalam Putusan tingkat Mahkamah Agung memutuskan, yaitu :

“ Menolak permohonan gugatan yang diajukan oleh pihak tergugat”.

## **2. Analisis Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Sesuai Dengan Hukum Positif Indonesia**

### **a. Kesepakatan Para Pihak Yang Terkait Eksekusi Hak Tanggungan**

Para pihak didalam kesepakatan SKMHT dan APHT sudah jelas memilih domisili Hukum bila terjadi pelanggaran Hukum oleh Para Pihak di wilayah Pengadilan Negeri dimana terjadinya SKMHT dan APHT, padakenyataannyapihak Bank telah melanggar melakukan Eksekusi Lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun yang semestinya harus ada penetapan Pengadilan lebih dahulu dan ditemukan fakta dua perbuatan Hukum dalam SKMHT yaitu Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan Kuasa Menjual sehingga tidak sesuai dengan Hukum Positif Indonesia :

1. Pasal 224 HIR/258 Rbg;
2. Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996;
3. Yurisprudensi MARI, Putusan Nomor :2903 K/PDT/1999, Tanggal 10 April 2001;
4. Yurisprudensi MARI, Putusan Nomor: 3434 K/PDT/2000, Tanggal 29 Maret 2007;
5. Petunjuk Eksekusi dalam Buku II MARI Tahun 1994 Hal 143;
6. Buku MARI Edisi Tahun 2007 - 2009, Hal. 90, 91 angka 4, 7, 8, 9.

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan, dan apabila Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka didalam kebutuhannya wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan dibuatnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik. Sedangkan pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, disamping menentukan tidak boleh adanya kuasa menjual juga menentukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dengan akta Notaris PPAT.

#### **b. Prosedur Pelaksanaan Lelang Eksekusi**

Sebelum melakukan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan yaitu terlebih dahulu kita harus mengetahui prosedur Lelang Eksekusi Hak tanggungan sebagai berikut :

1. Pasal 1 butir (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996, Pendapat Penulis intinya dalam pelunasan utang atas kebendaan dengan tanah milik antara debitur dan kreditur harus jelas klasula terjadinya SKMHT dan APHT :
  - a. Pemilihan domisili Hukum yang jelas bila terjadi perselisihan Hukum;
  - b. Tidak boleh ada 2 perbuatan Hukum atas SKMHT yaitu yang dimaksud Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan Kuasa Menjual.
2. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Pendapat Penulis intinya dalam janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu harus jelas klasula terjadinya SKMHT dan APHT.
3. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan.
4. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap akan tetapi pelaksanaan lelang melalui fiat Ketua Pengadilan.
5. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan.
6. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, dan harus memenuhi persyaratan.



7. Eksekusi hak tanggungan dilaksanakan seperti eksekusi putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap setelah mendapat perintah atau penetapan dari Ketua Pengadilan.
8. Eksekusi dimulai dengan teguran dan berakhir dengan pelelangan tanah yang dibebani dengan Hak tanggungan.
9. Setelah dilakukan pelelangan terhadap tanah yang dibebani Hak tanggungan dan uang hasil lelang diserahkan kepada Kreditur, maka hak tanggungan yang membebani tanah tersebut akan diroya dan tanah tersebut akan diserahkan secara bersih, dan bebas dan semua beban, kepada pembeli lelang.
10. Apabila terlelang tidak mau meninggalkan tanah tersebut, maka berlakulah ketentuan yang terdapat dalam Pasal 200 ayat (11) HIR (upaya paksa/pengosongan objek lelang).<sup>2</sup>

**c. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan**

Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan yang tata caranya dimaksud dalam pasal 224 HIR/258Rbg, maka prosedurnya yang harus dilakukan oleh kreditor (pemegang Hak Tanggungan) adalah terlebih dahulu harus mengajukan permohonan penetapan kepada Ketua Pengadilan Negeri agar Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan penetapan untuk memerintahkan sita Eksekusi atas objek Hak Tanggungan agar Eksekusi dapat dijalankan. Permohonan penetapan Eksekusi berdasarkan pasal 224 HIR/258 Rbg harus sesuai dengan prosedur yang ada dan membayar biaya Eksekusi, setelah Ketua Pengadilan menerima permohonan kreditor, maka Ketua Pengadilan Negeri memanggil debitor untuk memberitahukan dan memperingatkan. Apabila debitor tidak memenuhi panggilan dari Ketua Pengadilan Negeri tanpa memberi alasan yang tepat maka proses pelelangan atas objek Hak Tanggungan sebagai jaminan akan dilaksanakan penjualan secara lelang.<sup>3</sup>

Menurut analisis penulis dari penyelesaian diatas, untuk melaksanakan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan yang perlu dilihat dahulu adalah isi dari perjanjian yang terletak di dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

---

<sup>2</sup>Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung, Jakarta, 2008, hlm 90-92

<sup>3</sup>Herowati Poesoko, **Parate Executie Obyek Hak Tanggungan**, LaksBang, yogyakarta, 2007, hlm 313

(SKMHT) dan dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak boleh ada klausula “melakukan perbuatan hukum lain”, apabila terdapat perbuatan hukum lain maka Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan akan mengakibatkan “tidak sah dan cacat hukum”. Proses pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan baru dapat dilaksanakan apabila debitor melakukan wanprestasi, proses Pelaksanaan Eksekusi harus sesuai dengan hukum positif di Indonesia dan dapat dilihat pelaksanaan eksekusi yang tidak sesuai hukum positif Indonesia pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No. 3210 K/PDT/1984, yang mana pelaksanaan lelang tersebut tetap harus melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri dan baru dapat dilaksanakan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan.

d. **Akibat Hukum Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Memenuhi dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Tidak Melalui Fiat Ketua Pengadilan dan tidak sesuai dengan petunjuk pelaksanaan lelang.**

Akibat hukum, mengenai pelaksanaan lelang atas dasar Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak memenuhi persyaratan baku, dapat menimbulkan perbuatan melawan hukum yang diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata dan pelaksanaan lelang tersebut adalah tidak sah dan cacat hukum, sertatidak menutup kemungkinan dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ( *inkraacht van gewidjse* ), yang menyatakan pelaksanaan lelang tersebut adalah tidak sah dan cacat hukum terhadap pelaksanaan lelang yang telah melakukan perbuatan melawan hukum tersebut dapat dituntut secara pidana sebagai mana dimaksud Pasal 335 KUHP.

Mengenai akibat hukum atas pelaksanaan lelang yang mempunyai *title executorial* dengan memuat irah-irah “**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**”, seharusnya menurut perundang-undangan yang berlaku harus melalui penetapan Ketua Pengadilan, akan tetapi bila pihak kreditor tetap melaksanakan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), berarti telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud pasal 1365 KUH Perdata dan pelaksanaan lelang tersebut tidak sah dan cacat hukum, selanjutnya dalam Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan

hukum tetap (*inkraacht van gewidjse*), yang menyatakan pelaksanaan lelang tersebut tidak sah dan cacat hukum dapat dituntut secara pidana yang diatur pada pasal 335 KUHP.

Sedangkan akibat hukum atas pelaksanaan Lelang tidak sesuai dengan petunjuk pelaksanaan lelang maka mengakibatkan pelaksanaan lelang tersebut telah melanggar Perundang-undangan yang berlaku di dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 jo ketentuan Pasal 27 huruf c, huruf h dan huruf i Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang<sup>4</sup>, dikarenakan sebelum terjadi pelaksanaan lelang sudah ada Gugatan di Pengadilan oleh pihak lain yang tidak termasuk dalam debitor, jadi pelaksanaan Lelang tersebut telah melakukan melawan perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata, juga dengan dasar putusan Pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkraacht van gewidjse*) dan akibat hukumnya pelaksanaan lelang tersebut batal demi hukum.

## **D. PENUTUP**

### **1. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan atas permasalahan yang diajukan dalam penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan lelang Hak Tanggungan dilakukan atas debitor wanprestasi atau cidera janji berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN YANG MAHA ESA”, harus melalui penetapan Ketua Pengadilan dan bila terjadi perselisihan hukum adanya kuasa mutlak yaitu kuasa menjual dalam perjanjian kredit, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), dilanjutkan Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di Notaris PPAT Pacitan dan didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pacitan menjadi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT), sudah memilih domisili hukum di Pengadilan Negeri Pacitan maka pelaksanaan lelang tersebut melalui Putusan Pengadilan

---

<sup>4</sup>Pasal 13 ayat (1) : Dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/ tereksekusi, suami atau istri debitor /tereksekusi yang terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.

yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkraacht van gewijde*). Jadi bila pelaksanaan lelang tersebut melanggar ketentuan yang sudah disepakati maka pelaksanaan lelang tersebut telah melanggar hukum positif yaitu :

- a. Pasal 224 HIR / 258 Rbg.
- b. Pasal 15 ayat( 1 ) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996.
- c. Pasal 1233 KUH Perdata.

Oleh sebab itu dalam pelaksanaan lelang tersebut telah melanggar hukum atas ketentuan yang disepakati para pihak maka pelaksanaan lelang tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum.

## **2. Saran**

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka peneliti memberikan saran sebagai berikut:

- a. Perlindungan hukum bagi debitor manakala kreditor melakukan 2 (dua) perbuatan melawan hukum di dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), maka tetap menggunakan fiat eksekusi melalui Ketua Pengadilan agar tidak terjadi perbuatan melawan hukum dan sesuai dengan hukum positif Indonesia ;
- b. Pihak kreditor juga wajib kepada debitor untuk memberikan salinan perjanjian yang telah dibuat dihadapan nasabah yang tertuang dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).
- c. Pihak kreditor hendaknya lebih selektif dalam melakukan proses pemberian fasilitas kredit kepada para nasabahnya. Selektif dalam dua hal, pertama dari sisi kemampuan finansial calon debitor dan kedua kondisi agunan yang akan dijadikan jaminan pembayaran utang.
- d. Bagi masyarakat (debitor) untuk melakukan pinjaman dana ke pada bank (kreditor) harus teliti dahulu dalam perjanjian yang dituangkan oleh pihak bank dihadapan notaris PPAT serta meminta salinan perjanjian, agar dikemudian hari tidak terjadi permasalahan hukum didalam perjanjian tersebut.

